

**ELŐTERJESZTÉS**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2023. január 19-ei ülésére

Tárgy: lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelet felülvizsgálata

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 1/2020. (II. 14.) önkormányzati rendelete 1. sz. és 2. sz. mellékletében kerültek meghatározásra az önkormányzati lakások bérleti díjai, melyet minden év elején újra szoktunk tárgyalni. 2020. március 01. napjától az alábbi díjak vannak érvényben:

LAKÁS TÍPUSA	DÍJAK
Összkomfortos lakás	nettó 820,- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Komfortos lakás	nettó 560,- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Félkomfortos lakás	nettó 180,- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Komfort nélküli lakás	nettó 115,- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Szükséglakás	nettó 60,- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Összkomfortos (piaci alapú bérlakás)	nettó 935.- Ft/m <sup>2</sup> /hó

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 147. § (1) bekezdés értelmében az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj mértéke nem lehetett magasabb, mint az ugyanazon díjnak a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.

152. § (2) bekezdés kimondja, hogy „a 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.”

Fentiek alapján tehát, a díj emelésére a lehetőség adott. A Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság és a Pénzügyi Bizottság is támogatta a 2022. decemberi ülésén, hogy a díjak az infláció mértékével (14,5 %) kerüljenek növelésre.

A Pénzügyi Bizottság a januári ülésén kérte, hogy azon évek inflációját is vegyük figyelembe a díj emelésénél, mely években nem emelhettük a díjakat és az egyes évek inflációit összeadva emeljük meg a díjakat.

2020-ban az éves infláció 3,3 % volt, 2021-ben 5,1 % és 2022-ben 14,5 %. Ez összesen 22,9 %-ot jelent. (A számítás nem pontos, mert ha évente kerültek volna emelésre a díjak, akkor nem 22,9 %-kal emelkedtek volna, mert minden évben az előző év inflációjával már megnövelt összeg került volna ismét emelésre. Ez 24,3 %-os emelést jelentene.)

2022. decemberében elfogadottak alapján a lentebbi táblázatban szerepeltetjük a jelenlegi díj mellett a decemberi döntés alapján a 2022-es infláció mértékével növelt összeget és jelöljük a Pénzügyi Bizottság által kérték szerint az elmúlt három év összeadott inflációjával növelt összeget (zárójelben az éves emelésre számolt emeléssel elért összeg szerepel) azzal, hogy a kerekítés szabályait figyelembe véve 0-ra és 5-re kerekítettünk:

LAKÁS TÍPUSA	JELLENLEGI DÍJAK	2022-ES INFLÁCIÓVAL EMELT DÍJAK	3 ÉV INFLÁCIÓJÁVAL EMELT DÍJ
Összkomfortos lakás	nettó 820,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 940,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 1.005 (1.020),- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Komfortos lakás	nettó 560,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 640,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 690 (695),- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Félkomfortos lakás	nettó 180,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 205,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 220 (225),- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Komfort nélküli lakás	nettó 115,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 130,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 140 (140),- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Szükséglakás	nettó 60,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 70,- Ft./m <sup>2</sup> /hó	nettó 75 (75),- Ft./m <sup>2</sup> /hó
Összkomfortos (piaci alapú bérlakás)	nettó 935.- Ft/m <sup>2</sup> /hó	nettó 1.070.- Ft/m <sup>2</sup> /hó	nettó 1.150 (1.160),- Ft/m <sup>2</sup> /hó

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) önkormányzati rendelet csak a díjakra tartalmaz rendelkezést, a besorolásra nem. A besorolásra (összkomfortos, komfortos, komfort nélküli stb.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A §-a rendelkezik.

„91/A. § E törvény alkalmazásában:

1. **Lakás** az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

a) helyiségei;

b) közművesítettsége;

c) melegvíz-ellátása; és

d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. **Összkomfortos** az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbövílettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);

c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és

d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

3. **Komfortos** az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbövílettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel;

c) melegvíz-ellátással; és

d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. **Félkomfortos** az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbövílettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és

c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5. **Komfort nélküli** az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbövílettel), WC használatával, és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. **Szükséglakás** az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

(kiemelve jelöljük, amivel több az egyes komfortfokozat, mint az előző)

Az önkormányzati bérlakás állományról mellékelünk egy táblázatot, hogy jelenleg hogyan vannak besorolva a lakások. A lakások komfortfokozati besorolásán nem javaslunk módosítani.

Az Angol kerti lakások összkomfortos piaci alapú lakásoknak vannak besorolva (nettó 935/hó/m<sup>2</sup> a díjuk), ez alapján kerülnek kiszámlázásra a bérleti díjak. A lakások állapotára való tekintettel javasoljuk őket az összkomfortos piaci alapú besorolásból sima összkomfortosba sorolni.

A Vásártéren és a Perczel Mór utcában a Széchenyi terves lakások összkomfortosak (nettó 820/hó/m<sup>2</sup> a díjuk), ez alapján kerülnek kiszámlázásra.

A Batthyány téri és a Köztársaság utcai lakások komfortosak (nettó 560/hó/m<sup>2</sup> a díjuk) ez alapján kerülnek kiszámlázásra.

A Deák Ferenc utcai lakások félkomfortos (nettó 180/hó/m<sup>2</sup> a díjuk), illetve komfort nélküliek (nettó 115/hó/m<sup>2</sup> a díjuk) ez alapján kerülnek kiszámlázásra.

Kérjük a 2023 márciusától alkalmazandó díjat megállapítani, az alapján a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni és az Angol kerti lakások összkomfortos piaci alapú besorolását összkomfortosra módosítani.

Kisbér, 2023. január 19.

Andrási Tamás s.k.  
elnök

Hófer Jenő s. k.  
elnök

Kovács Csabáné s. k.  
referens

Pápai Mónika s.k.  
referens

**Határozati javaslat:**

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete

az Angol kerti 12 lakás komfortfokozatát összkomfortos (piaci alapú) besorolásról összkomfortosra módosítja 2023. március 01-től.

**Határidő:** a határozat kiadására: azonnal

**Felelős:** Dr. Szeiffert Ivett aljegyző